

Bijlage 1a

Bevindingen afdelingen RO en IBOR Schetsontwerp

Inleiding

In een gesprek met ambtenaren van de gemeente Oss van de afdelingen RO en IBOR, is in het bijzijn van de architecten van KAW Architecten en MijnArchitect het concept Schetsontwerp en vlekkenplan voor het centrum voor Ontmoeten besproken op 10 november 2021. Daarbij is afgesproken dat de bevindingen van de gemeente Oss zullen worden meegenomen bij de verdere realisatie en dat tijdig afstemming gezocht zal worden met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Een aantal bevindingen worden nog meegenomen in het Schetsontwerp (zie bijvoorbeeld punt 1).

Bevindingen van de gemeente Oss

1. Vanuit stedenbouw wordt positief gereageerd op het verleggen van de ingang van het Centrum voor Ontmoeten tegenover het plein/parkeerplaats van winkelcentrum de Wolfskooi. Dit is een sterk punt in het ontwerp. Idealiter wordt dit in de toekomst benadrukt, door het plein van het winkelcentrum door te trekken tot aan de gevel van het nieuwe pand. Een gebied waar auto's 'te gast zijn'. Een herinrichting van het gebied kan worden meegenomen bij het grootonderhoud van de Looveltlaan. Dit moet nog worden uitgevoerd.

Een dergelijke ontwikkeling – aanleggen van een gebied waar auto's te gast zijn - heeft zeker meerwaarde voor het nieuwe pand, maar zal niet eenvoudig te realiseren zijn, omdat we te maken hebben met een doorgaande weg, busvervoer en een 50 km per uur straat.

Een minimale variant is het verplaatsen van het zebrapad dat nu naast het plein/parkeerplaats ligt en direct uitkomt op de ingang van de Hille. We stellen vast dat deze minimale variant strikt genomen niet noodzakelijk is om het nieuwe gebouw te bereiken. Wel wordt ingeschat, dat het niet verleggen van het zebrapad tot 'olifantenpaadjes gedrag' kan leiden.

2. Aan de voorzijde staat het pand erg dicht op de erfgrans. Wenselijk is minimaal een trottoir van 1.80 meter en aandacht voor groen. Dit verzoek is verwerkt in het vlekkenplan zoals nu opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek, door de gevel meer naar binnen te plaatsen.
3. Er wordt aandacht gevraagd voor de ontsluiting en gevel aan de Jupiterstraat. De toegen afrit naar de parkeergarages is veilig, maar de vraag wordt gesteld of hierdoor niet teveel een blinde gevel/achterkant ontstaat. Hieraan zal bij de verdere uitwerking aandacht worden besteed. Bijvoorbeeld door de begaande grond onder de

appartementen half open uit te voeren. Andere suggesties zijn aandacht voor gevelafwerking en vergroenen en overwegen de toe- en afrit te verleggen naar de achterzijde van het pand.

4. In het huidige schetsontwerp is de hoofdingang aan de voorzijde in architectonische zin nog niet heel duidelijk. Ook dit zal bij de verder uitwerking worden meegenomen. Het streven is om de ingang in architectonisch zin vanzelfsprekend te maken.
5. Er wordt gevraagd of de brandgang verdwijnt of dat de doorgang aan voor- en achterzijde van het pand 24-uur per dag open is. De doorgang/ingang zijn niet 24 uur per dag open is. Dit betekent dat inwoners aan de achterzijde na sluitingstijd om het gebouw heen moeten lopen.
6. Vastgesteld wordt dat ingestemd kan worden met het parkeeronderzoek van IV-Infra. De conclusies zijn gebaseerd op de Osse parkeernormen. Geconstateerd wordt dat het om kleine sociale woningbouwappartementen gaat, maar dat deze groter zijn dan 60 m² waardoor de norm geldt van 1,7 parkeerplaats. Bij de norm van 1,7 zijn er 16 parkeerplaatsen te weinig.

Door IV-Infra is buiten het overleg het volgende opgemerkt over de in Oss gehanteerde norm van 1,7 voor niet grondgebonden sociale woningen:

“De parkeernorm voor de functie ‘Huurhuis, sociale huur’ heeft betrekking op een grondgebonden woning en niet op een appartement. Dit onderscheid maakt het CROW ook in de richtlijnen. In de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren’ stelt het CROW de kencijfers voor een appartement met sociale huur gelijk aan de functie ‘Huur, appartement, midden/goedkoop’.

Het is een mogelijkheid om het college te laten besluiten om de parkeernorm voor de functie ‘Huur, appartement, midden/goedkoop’ van toepassing te verklaren op de 18 sociale huurwoningen in het plan. Dit betekent dat de parkeernorm in dat geval 1,3 parkeerplaats per woning bedraagt. De parkeervraag van deze 18 woningen bedraagt dan 23,4 parkeerplaats.

Als in het plangebied niet volledig voldaan kan worden aan de parkeereis dan bestaat de mogelijkheid om de resterende parkeervraag in de directe omgeving op te vangen. Een parkeeronderzoek moet aantonen dat dit mogelijk is zonder voor parkeeroverlast te zorgen in de omgeving.”

Los van de gehanteerde norm, kan het college beargumenteerd worden afgeweken van de norm. Argumenten die hierbij gebruikt zouden kunnen worden zijn:

- a. Ervaringskennis van BrabantWonen op basis waarvan bij sociale woningbouw een parkeernorm van 0,8 realistischer is, opgehoogd met 0,3 voor bezoek.
- b. Het dubbel gebruik van de parkeerplaatsen op de Wolfskooi die 's avonds – als de meeste activiteiten plaatsvinden in het centrum voor ontmoeten - minder druk is bezet.

- c. Hanteren van de woonhuisnorm van 1,3 conform de richtlijnen van CROW.
- d. Het aantal mensen dat gemiddeld met de fiets, te voet of de scootmobiel komt.
- e. Parkeren op de overige plekken rondom het gebouw.

Al deze argumenten zullen nader moeten worden onderzocht.